

Column van Martin Stijnenbosch

In dit nummer:

Column van uw voorzitter...	1
NVBEO 18 september 2013 bij Vechtclub XL in Utrecht	2 - 3
Nieuwsberichten	4 - 6
Bestuur NVBEO	7

NVBEO

Secretariaat:

Westplein 10
3016 BM Rotterdam
T: 010 - 208 59 79
E: info@nvbeo.nl
W: www.nvbeo.nl

Heeft u vragen, opmerkingen of suggesties?

Wij horen graag van u!



Office Condominium

Laatst hoorde ik weer het begrip Office Condominium noemen als mogelijke vestiging voor kleine kantoorgebruikers.

Wat zijn nu Office Condominiums?

Office Condos zoals ze genoemd worden, komen veel voor in de Verenigde Staten en zijn hoogwaardige voornamelijk kleine kantoorruimte in eigendom van de gebruiker met daarnaast uitgebreide gezamenlijke faciliteiten en diensten en een professionele uitstraling. Office Condos komen grofweg in twee typen voor. Office Condos in kantoorgebouwen van meerdere verdiepingen, vergelijkbaar met bedrijvencentra, en Office Condoparks waarbij verscheidene kleine kantoorruimten geschakeld zijn in een parkachtige setting. De eerste groep komt veel voor in de centrale steden, terwijl de tweede vorm meer in de suburbs voorkomt. De voordelen van Office Condos komen overeen met de voordelen van eigendom en zijn voornamelijk lagere kosten en controle over de eigen huisvesting(-, lasten).

Belangrijke nadelen van Office Condos zijn het gebrek aan flexibiliteit, de mogelijke problematiek die kan ontstaan bij gezamenlijk beheer en de onzekerheid over de waardeontwikkeling. Nu steeds meer bedrijven langdurig in een bedrijfsverzamelgebouw gehuisvest zijn, kan het een interessante optie zijn om zo'n kleine kantoorruimte te gaan kopen, zeker nu de hypotheekrente zich op een historisch laag niveau bevindt. Voor de herontwikkeling van bepaalde kantoorgebouwen, met de goede maatvoering en de goede ligging, is het een reëel alternatief. Daarom is het merkwaardig dat bij mijn weten het concept nog geen of weinig toepassing heeft gevonden in Nederland. Zo is het vastgoed concept van de Office Condos voor een ontwikkelaar interessant, omdat er door de voorverkoop weinig risico wordt gelopen. Voor de gebruiker is de drijfveer dat zij ook mee willen profiteren van de waardegroei van het pand. Of dat laatste aspect in de huidige tijd nog geldt, mag worden betwijfeld, maar desondanks blijft het een interessant concept, dat in Nederland nog altijd onderbelicht is.

Martin Stijnenbosch

NVBEO BIJEENKOMST 'VECHTCLUB XL' TE UTRECHT

Op woensdag 18 september 2013 was de NVBEO te gast bij het Bedrijfsverzamelgebouw 'Vechtclub XL'



gevestigd in het voormalige magazijn van de 'Onderlinge Pharmaceutische Groothandel', onderdeel van het voormalige OPG-complex. Dit terrein (circa 12.000 m² bebouwd oppervlak) ligt net buiten het centrum van Utrecht, aan het Merwedekanaal in Transwijk.

We werden gastvrij ontvangen door Boudewijn Rijff, de zakelijke directeur van Vechtclub XL (links op foto).



Wederom werd ons duidelijk hoe belangrijk het is dat er een echte doorzetter nodig is als je een initiatief van de grond wil trekken. Boudewijn Rijff is eigenaar van Stortplaats van Dromen, de initiatiefnemer om de oude gebouwen van OPG, die eigendom waren geworden van de gemeente Utrecht, om te vormen tot een bedrijfsverzamelgebouw. De gemeente had het complex aangekocht om er een woonwijk te realiseren, maar door de crisis is dat plan op de lange baan geschoven.



Op geheel eigen wijze zijn de opslagruimten van de OPG omgevormd tot bedrijfsruimten, waarbij gebruik is gemaakt van vrijkomende deuren bij de sanering van de naastgelegen wijk Kanaleiland-Noord. Het 'cradle-to cradle' principe wordt hier in de praktijk uitgevoerd zoals de rondleiding ons liet zien.



Na de rondleiding was het de beurt aan Marco van Dijk van de gemeente Utrecht (Economische Zaken) om ons te vertellen waarom de gemeente Utrecht en ook de provincie Utrecht ondersteuning hadden geboden aan het bedrijfsverzamelgebouw Dutch Game Garden op het Neude in Utrecht. Aanleiding was de opleiding tot gaming aan de Universiteit, die uniek voor Nederland was. Inmiddels is het zo'n succes dat al naar een andere, grotere ruimte wordt uitgekeken.



Als laatste spreker deed Paul Barendrecht uit de doeken hoe Plexat werkte, het programma dat vraag en aanbod van kleine bedrijfs,- en kantoorruimten in Utrecht aan elkaar wil koppelen. Voor ons was dit extra interessant, omdat dit één van de ideeën is die wij hebben om in NVBEO-verband op te zetten. Nadat alle sprekers de vele vragen hadden beantwoord, volgde onze traditionele borrel, waar nog veel werd nagepraat over het vele interessante wat we weer hadden gehoord.

NEEM UW INTRODUCE MEE NAAR HET KOMENDE NVBEO EVENEMENT IN DE HAVENS VAN ROTTERDAM OP 19 NOVEMBER A.S.

Graag vernemen wij de persoonlijke gegevens van uw introducé ten behoeve van de presentielijst. Stuur een e-mail naar info@nvbeo.nl **Wij heten u en uw introducé van harte welkom!**

Nieuwsberichten

Ideeënfabriek in Uden



Een leegstaand industrieel pand in Uden is getransformeerd tot een moderne kantooromgeving voor meerdere bedrijven. Om de kruisbestuiving te stimuleren, delen de gebouwgebruikers het IdeeCafé.

Een uit 1954 stammend Philips-gebouw in Uden is daartoe omgevormd tot een kantoorverzamelgebouw voor bedrijven op het gebied van communicatie en de creatieve industrie. Bij de realisatie van de Ideeënfabriek, zoals het gebouw nu heet, zijn zoveel mogelijk karakteristieke elementen intact gehouden.

De ruimtes hebben voor het overgrote deel de volle hoogte van zeven meter behouden. In kantoren met een normale plafondhoogte zijn ook kleinere ruimtes ingebouwd. Het resultaat is een open werk- en ontmoetingsplek voor circa dertig (kleine) ondernemingen, met het IdeeCafé als hart van het pand. Ook de architecten van het project hebben een onderkomen in het gebouw gevonden.

Opening Ondernemershuis Capelle

Het herontwikkelde kantoorpand aan het Lylantse Plein 1 in Capelle aan den IJssel is op 28 juni officieel geopend. Vroeger werd vanaf deze locatie (4.500 m²) alle logistiek voor het Amerikaanse leger buiten de Verenigde Staten geregeld. Tegenwoordig is er het Ondernemershuis met een bijbehorende Flexlounge gevestigd. Het pand telt inmiddels veertig huurders en is aangekocht door Schipper Vastgoed. De aankoop werd begeleid door Mahler Vastgoed Ontwikkeling. Dit bedrijf deed ook de marketing voor het project.

Eerste laboratoriumhotel van Europa in Rotterdam

Bedrijven in de medische sector die kortstondig een laboratorium nodig hebben, kunnen vanaf heden terecht in Rotterdam. In de innovatietoren de Rotterdam Science Tower van vastgoedbelegger Fortress is het eerste zogenoemde LabHotel van Europa geopend. Onderzoekers kunnen hier een volledig ingericht laboratorium huren zonder vast huurcontract. Kleinschalig innovatief onderzoek naar bijvoorbeeld geneesmiddelen of medische hulpmiddelen wordt op deze manier goedkoper en toegankelijker.

De transformatie van de Europoint IV-toren in de Marconistraat in het Stadshavengebied naar de Rotterdam Science Tower is een goed voorbeeld van de ombouw van kantoorruimte. In totaal 15.000 m² kantoorruimte werd omgebouwd naar geconditioneerde bedrijfs- en laboratoriumruimte.

Het concept van het LabHotel is een primeur voor Nederland en Europa. De kant en klare laboratoria – zogenoemde turn-key labs – zijn op verschillende manieren in te richten en voor korte en langere perioden af te huren. De ‘gasten’ van het laboratoriumhotel kunnen ook voor ondersteunende diensten terecht bij andere bedrijven in de Rotterdam Science Tower. Zo is er een wervingsbureau dat bemiddelt in medisch personeel en zijn er adviesbureaus op het gebied van marketing gevestigd. De laboratoria zijn voorzien van alle benodigde vergunningen, voorzieningen en kantoorruimte. Voor laboratoriumonderzoek moet een gebouw bijvoorbeeld voldoen aan specifieke eisen op gebied van alarmering, koeling, afzuiging en noodstroom.

Nieuwsberichten

Regus huurt vijftien locaties bij Chalet Group

Regus, aanbieder van flexibele werkplekken, sloot een portefeuilleovereenkomst met Chalet Group. Door de overeenkomst groeit het aantal locaties van Regus in Nederland met 15 naar 55. De nieuwe Regus centers komen in onder meer Amsterdam, Rotterdam, Eindhoven, Breda, Maastricht, Capelle aan den IJssel, Breukelen, Gouda, Vianen en Hengelo. Er is een omvang mee gemoeid van 10.000 tot 15.000 m², ofwel 1.000 tot 1.500 werkplekken.

De samenwerking komt niet uit de lucht vallen: Eduard Schaepman, de huidige CEO Chalet Group, was in zijn vorige functie directeur van Regus Nederland. De overeenkomst met Regus past perfect binnen die strategische visie. Daar waar een sterke flex-office operator zit, gebeurt iets. Er ontstaan nieuwe faciliteiten, zoals hypermoderne meeting- en business lounges, uitgebreide receptiediensten en zelfs gezamenlijke sportruimtes. Kantoorpanden worden ontmoetingsplaatsen, waar dagelijks nieuwe ideeën worden geboren. Er is beweging en traffic, en daar profiteren onze zittende huurders volop van mee. Met zijn aanwezigheid verspreid door het hele land vormt Regus de perfecte partner.

Margarinefabriek wordt Innovatiefabriek

Een voormalige margarinefabriek in Zoetermeer wordt door de Coare Group uit Amsterdam herontwikkeld tot een Innovatiefabriek voor onderwijs en ondernemers. Opdrachtgever is eigenaar Dalhem Realty IV. Hij vond diverse ICT-bedrijven en de Academie voor ICT en Media van de Haagse Hogeschool als huurder.

Het ontwerp voor de Innovatiefabriek omvat de bouw van ongeveer 4.000 m². Het pand heeft een omvang van in totaal 10.000 m² en wordt stapsgewijs aangepakt. Ook is nog eens 8.000 m² aan overige ruimten (hallen, opslag, et cetera) beschikbaar. Er komt onder meer een grand café, auditorium, expertise- en onderzoekscentrum, flexplekken en vergaderruimtes. De oplevering moet in november plaatsvinden.

De fabriek is in de jaren zestig van de vorige eeuw gebouwd en produceerde het margarinemerk Leeuwenzegel. Na het beëindigen van de productie is het pand eind jaren negentig verworven door Dalhem en werden vervolgens de kantoor- en bedrijfsruimtes verhuurd. Mede door de vastgoedcrisis en een grotere kans op leegstand verzette Dalhem zijn bakens. Op basis van een samenwerking met de gemeente Zoetermeer, de Haagse Hogeschool en het bedrijfsleven koos hij voor een vernieuwend concept: de Innovatiefabriek. Ongeveer 400 studenten en (ICT)bedrijven worden onder één dak gehuisvest. Zij vormen een community waarin kennis en ervaring snel en flexibel worden uitgewisseld.

Gapph nieuwe speler op leegstandbeheermarkt

Gapph is vanaf heden een nieuwe speler op de markt van leegstandbeheer. Het bedrijf opereert landelijk en is gevestigd in Den Bosch. De naam is een verbastering van het Engelse woord 'gap' en verwijst naar het gat dat Gapph wil vullen tussen het moment waarop de leegstand ontstaat en dat waarop de herontwikkeling of herbesteding van vastgoedobjecten begint. Oprichter Johan van Haaster heeft naar eigen zeggen een 'ruime ervaring' op dat gebied. Hij concludeert dat er op dit moment een gebrek is aan kwaliteit en een wildgroei aan leegstandbeheerders. 'Een zorgelijke ontwikkeling', aldus Van Haaster.

Nieuwsberichten

Bouw tweede LSI in Utrecht Science Park

Het Utrecht Science Park krijgt een tweede Life Sciences Incubator (LSI). De nieuwbouw van ongeveer 6.200 m² bruto vloeroppervlak verrijst naast de bestaande incubator, het Alexander Numangebouw aan de Yalelaan. Deze is nodig om de stijgende huisvestingsvraag te beantwoorden van startende ondernemers in life sciences naar kantoorruimte en laboratoria. De bouw van de LSI wordt mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bijdragen van de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht.

Ontwikkelings- en bouwpartner GiesbersWijchen en Mecanoo Architecten zijn samen verantwoordelijk voor ontwerp en realisatie. Beide gebouwen krijgen één gezamenlijke entree. De nieuwbouw realiseren is in lijn met de doelstelling van het Utrecht Science Park om faciliteiten voor kennisintensieve bedrijvigheid te realiseren. De vraag naar deze faciliteiten is groter dan het aanbod dat momenteel in het USP beschikbaar is. Voor het project zijn subsidies toegekend van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO), gemeente Utrecht en provincie Utrecht voor een totaalbedrag van 6,9 miljoen euro. De bouw van de LSI begint in maart 2014 en wordt naar verwachting 1 juli 2015 opgeleverd.

The Office Operators naar Groothandelsgebouw

The Office Operators opent een vestiging van 1.250 m² in het Rotterdamse Groothandelsgebouw. Groothandelsgebouwen sloot daartoe een samenwerkingsovereenkomst met The Office Operators. De nieuwe vestiging opent naar verwachting in december haar deuren aan de Weenazijde van het gebouw. Bij succes wil de onderneming meer ruimte huren in het bedrijfsverzamelgebouw. Groothandelsgebouwen is de beursgenoteerde uitbater van het Rotterdamse Groothandelsgebouw. Dit rijksmonument van in totaal 110.000 m² naast Rotterdam Centraal Station biedt momenteel kantoorruimte aan 160 huurders.

Dit voorjaar verdubbelde The Office Operators al het gehuurde oppervlak op WTC Schiphol Airport tot bijna 3.200 m². De stap naar het Groothandelsgebouw past binnen de filosofie van The Office Operators om op onderscheidende locaties een compleet kantoorconcept te bieden.

Incubator Breda volledig verhuurd

Drie maanden na de opening van Incubator Breda is het hele gebouw verhuurd. Het oude schoolgebouw aan de Oranjeboomstraat 198 is omgebouwd tot zestien flexibele werkplekken voor startende ondernemers. De werkunits van elk 50 m² zijn gevuld met meer dan tien bedrijven. Er is een plan om nog tien werkunits op de zolder te creëren. De Bredase Investeringsmaatschappij (Brim) heeft de ontwikkeling van de incubator begeleid en aansluiting gezocht bij de invulling van leegstaand vastgoed in Breda. De ondernemers moeten binnen drie jaar tijd de stap naar de markt maken. Cees Meeuwis, wethouder werk en ondernemen: 'Het is duidelijk dat we hier in een behoefte voorzien. Het is een plek die laagdrempelig is, waar starters elkaar ook kunnen helpen en stimuleren. Dat zorgt voor een mooie kruisbestuiving. Goed om dit soort ontwikkelingen in de stad voort te zetten.' De komst van Incubator Breda heeft volgens partijen een positieve uitstraling op de buurt en voldoet aan de doelstelling om meer bedrijfshuisvesting in de wijk te verwezenlijken. Er hebben zich veel zzp'ers aangemeld vanuit de wijk Heuvel. Brim biedt ook huisvesting aan in de vorm van uitgifte, verkoop van bedrijventerreinen en bemiddeling van nieuwkomers in bestaande panden.

Nieuwsberichten

NSI opent Het Nieuwe Kantoor

NSI heeft in Hoofddorp officieel haar HNK-vestiging geopend. HNK staat voor 'Het Nieuwe Kantoor', het flexibele kantoorconcept van NSI. HNK is een (net)werklocatie voor flexwerkers, starters, gevestigde bedrijven en multinationals. De huurder huurt precies het metrage en de diensten die hij nodig heeft, voor de tijd die hem past. HNK Hoofddorp biedt in totaal ongeveer 3.500 m2 kantoorruimte. Het 'sociale hart' op de begane grond is ingericht als ontmoetingsplek met flexwerkplekken, verschillende zitjes, lange werktafels en een open keuken. Ook bevinden zich hier de vergaderfaciliteiten en de volledig ingerichte kantoorruimtes 'managed offices'. Op de bovenste etages worden de traditionele kantoorruimtes op maat verhuurd.

NSI zal 10 tot 15 procent van zijn totale Nederlandse kantorenportefeuille transformeren op basis van het HNK concept. HNK Rotterdam en HNK Hoofddorp hebben hun deuren al geopend. HNK Utrecht gaat in november van dit jaar open, waarna HNK Den Haag en HNK Apeldoorn volgen.

Website voor kantoorzoekers

Bedrijven, particulieren en zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers) die op zoek zijn naar kantoorruimte tot maximaal 125 vierkante meter kunnen vanaf nu terecht op www.kantoorzoekers.nl.

De webportal heeft als doel vraag en aanbod van beschikbare kantoorzoekers samen te brengen.

Onderzoek toonde aan dat er een toenemende vraag is naar kleinschalige kantoorruimte en/of kantoorzoekers. Maar zoekers en aanbieders kwamen moeilijk met elkaar in contact.

Kantoorzoekers.nl wil hiervoor een oplossing bieden.

Onderstaand de gegevens van het **NVBEO Bestuur**

Wij zijn altijd voor u bereikbaar voor vragen en/of uw suggesties!



Van links naar rechts:

Casper de Vos
Klootwijk,
Arnoud Hoogendoorn,
John Milhado, Sandra
de Visser,
Martin Stijnenbosch,
Geert Haksteen,
Geert Sutmuller en
Karim Adarghal.

WIE IS WAAR TE BEREIKEN ?

Martin Stijnenbosch, voorzitter

Stijnenbosch Beheer / Lector Vast-
goed Hanze Hogeschool Groningen

Mobiel: 06 - 51274355

E-mail: martin.stijnenbosch@yahoo.com

Casper de Vos Klootwijk, bestuurslid

Facility Point Group

Corkstraat 46

3047 AC Rotterdam

Telefoon: 010-208 59 00

E-mail: c.devosklootwijk@facilitypoint.eu

Arnoud Hoogendoorn, bestuurslid

Color Business Centers

IJsselburcht 3 / Postbus 5486

6802 EL Arnhem

Telefoon: 026-365 34 22 E-mail:

arnoudhoogendoorn@colorbc.nl

John Milhado, bestuurslid

Alliance Business Centers Network

Mobiel: 06 - 53 291109

E-mail: jmilhado@abcn.com

www.abcn.com en

www.abcnvirtual.com

Geert Haksteen, penningmeester

Stone22 B.V.

Westplein 10

3016 BM Rotterdam

Mobiel: 06 - 53 40 16 99

E-mail: gh@stone22.com

Geert Sutmuller, bestuurslid

Stadia B.V.

Postbus 37056

1030 AB Amsterdam

Telefoon: 020 - 633 44 36

E-mail: gs@stadia.nl

Karim Adarghal, bestuurslid

Gemeente Den Haag, DSO

Spui 70

2511 BT Den Haag

Mobiel: 06- 50 23 13 71

E-mail: karim.adarghal@dso.denhaag.nl

Secretariaat NVBEO

Sandra de Visser

p/a Westplein 10

3016 BM Rotterdam

Tel: 010 - 208 59 79

E-mail: info@nvbeo.nl